MOHD. SALLEH MOHAMED SYED & YANG LAIN

lwn.

HOME INDUSTRIES SDN. BHD.

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
ABDUL RAZAK H
[GUAMAN SIVIL NO. S6-22-605-89]
19 FEBRUARI 1990

UNDANG-UNDANG TANAH: *Gadaian - Perjanjian memajukan tanah - Sewaan - Tindakan jualan oleh pemegang gadaian - Samada pembatalan perjanjian sah - Tuntutan gantirugi.*

KONTRAK: *Perjanjian memajukan tanah - Samada pembatalan perjanjian sah - Tuntutan gantirugi.*

Plaintif (12 orang semuanya) adalah pemilik tanah. Mereka telah membuat perjanjian memajukan tanah mereka dengan OSB, tetapi projek itu telah tidak disiapkan dalam masa yang ditentukan. Sementara itu tanah itu telah digadai kepada MBB bagi mendapatkan pinjaman. Menerusi satu perjanjian lain (perjanjian kedua bagi plaintif) yang dibuat antara plaintif dengan defendan, defendan berjanji menyiapkan projek itu dalam tempoh 3 bulan dari tarikh perjanjian ditandatangani atas beberapa syarat tertentu, termasuklah syarat bahawa defendan dikehendaki menjelaskan hutang plaintif kepada OSB dan MBB.

Kedua-dua pihak juga bersetuju tanah itu digadaikan kali kedua untuk mendapatkan pinjaman tambahan. Plaintif juga dikehendaki menyewakan bangunan yang siap dibina itu kepada defendan selama 13 tahun. Defendan berjanji akan menjelaskan bayaran sewa sebanyak RM12,000 setahun dan juga bayaran bulanan dan faedah kepada pihak bank di bawah gadaian pertama dan kedua.

Isu yang timbul di sini ialah samada plaintif berhak menuntut gantirugi kerana defendan telah gagal membuat pembayaran balik kepada bank, hutang sebanyak RM683,836.75 yang menyebabkan pihak bank telah menjalankan tindakan jualan tanah tersebut di bawah haknya sebagai pemegang gadaian.

Diputuskan:
Berdasarkan keterangan yang dikemukakan di Mahkamah, defendan telah gagal memenuhi tanggungjawabnya di bawah perjanjiannya dengan plaintif. Oleh itu, tuntutan plaintif dibenarkan.

[Perintah sewajarnya.]

Bagi pihak plaintif - T/n. Joginder Singh & Co.
Bagi pihak defendan - T/n. Ho, Chong & Menon

PENGHAKIMAN

Abdul Razak H:

Pihak plaintif adalah tuan punya sekeping tanah Lot 1102, dan bagi memajukannya untuk bangunan flat, dia telah mencagarkannya kepada Malayan Banking bagi mendapatkan pinjaman sebanyak RM470,000. Melalui satu perjanjian antara pihak plaintif dan Syarikat Opact Sdn. Bhd., Opact telah berjanji membina dan menyiapkan bangunan itu atas harga RM494,693.37, mengikut syarat-syarat yang tersebut di dalamnya, tetapi telah gagal

menyiapkan di dalam masa yang ditetapkan. Melalui satu perjanjian yang lain (perjanjian kedua) pula antara pihak plaintif dan defendan, pihak defendan telah berjanji menyiapkannya di dalam masa 3 bulan dari tarikh perjanjian itu ditandatangani atas syarat pihak plaintif memberi kepadanya penyewaan (lease) bangunan tersebut. Selain dari itu, pihak defendan akan membayar segala cukai pintu dan segala pembayaran bersabit dengan tanah dan bangunan tersebut; mengadakan satu tingkat mezzanine. Dia dikehendaki membayar sebanyak RM130,657.92 kepada Opact yang plaintif masih terhutang dan sebanyak RM54,124 kepada Malayan Banking yang plaintif juga belum menjelaskan. Dengan pembayaran-pembayaran itu bermakna pihak plaintif terhutang pula kepada pihak defendan sebanyak yang dinyatakan. Untuk membayar balik hutang itu, jika diminta oleh defendan pihak plaintif akan membuat cagaran yang kedua pula kepada pihak bank bagi meminjam sebanyak RM160,000. Pihak plaintif akan menyewakan bangunan itu selama 13 tahun atas sewaan sebanyak RM12,000 satu tahun. Di dalam tempoh itu pihak defendan akan menjelaskan tiap-tiap bayaran bulanan dan faedah yang dikenakan di bawah cagaran yang pertama dan kedua itu kepada pihak bank. Sekiranya pihak plaintif gagal memberi penyewaan itu atas sesuatu sebab yang tidak dapat dielakkan, penyewaan selama 3 tahun bagi tiga penggal (term) dan satu tahun akan diadakan. Jika plaintif gagal mengadakan cagaran yang kedua itu ia akan memberi penyewaan tambahan selama 5 tahun lagi.

Bagi pinjaman sebanyak RM160,000 itu pihak defendan adalah dikehendaki membuat satu akuan (undertaking) bahawa ia akan membayar sebanyak RM14,000 satu bulan ke pihak bank sehingga pinjaman itu dan faedahnya dijelaskan. Tetapi, pihak defendan telah gagal atau enggan membuat pengakuan itu. Bangunan itu telah siap dan "Certificate Of Fitness"nya itu telah dikeluarkan pada 29 November 1982. Ekoran dari perjanjian kedua itu, sewaan selama tiga tahun telah diluluskan dan pihak defendan telah menakluki dan menyewa (take in possession) bangunan itu semenjak 1 Disember 1982 hingga Mei 1989. Defendan bagaimanapun, telah gagal membuat pembayaran balik kepada pihak bank yang berjumlah RM683,836.75. Pihak bank oleh itu telah merampas tanah plaintif tersebut dan menjualnya di bawah Saman Permulaan S6-24-248-89. Pihak plaintif telah kemudian membatalkan perjanjian yang kedua itu dan penyewaan di bawahnya dan meminta defendan keluar dari bangunan tersebut. Oleh itu pihak plaintif menuntut, ganti rosak sebanyak RM683,836.75 bersama-sama dengan kos dan faedah.

Pihak defendan mengakui menakluki bangunan tersebut dan menyewanya tetapi berkata, plaintif telah gagal membuat cagaran kedua tersebut. Katanya dia telah membuat perkiraan dengan pihak bank supaya menggantungkan segala tindakan terhadapnya yang bagaimanapun, adalah terlalu awal (premature). Selain dari itu ia tidak diwajibkan membayar bayaran-bayaran tersebut sepenuhnya, dan bahawa pembatalan perjanjian itu adalah tidak sah. Ia telah membuat tuntutan balas kerana keengganan plaintif membuat cagaran kedua itu dan atas pembatalan perjanjian tersebut.

Kita dapati di dalam surat tuntutannya pihak defendan telah memberi satu alasan sahaja kerana apa ia menolak permohonan plaintif itu, iaitu kerana plaintif telah gagal membuat cagaran kedua tersebut. Tetapi, di hadapan saya peguamnya berkata sebaliknya defendan belum lagi menerima penyewaan dari pihak plaintif.

Di dalam surat lawannya pihak defendan berkata bahawa perjanjian antaranya dengan pihak plaintif itu mensyaratkan bahawa plaintif akan membuat cagaran kedua itu kepada pihak bank bagi menjamin pinjaman sebanyak RM160,000. Di dalam afidavitnya (perenggan 26) pihak plaintif menegaskan bahawa ia telah melaksanakan (execute) cagaran kedua itu dengan menandatanganinya tetapi, pihak defendan telah enggan atau gagal berbuat demikian dan

enggan memberi pengakuan bahawa ia akan membayar sebanyak RM14,000 sebulan kepada pihak bank. Afidavit plaintif itu menambah pihak defendan tidak berbelah bagi lagi menyatakan ia tidak bersedia hendak mengambil pinjaman sebanyak RM160,000 itu dan sedang berusaha mencari punca-punca kewangan dari institusi-institusi kewangan yang lain. Bagaimanapun ini telah tidak dilakukan. Adalah diperhatikan di dalam afidavitnya membalas dakwaan-dakwaan itu, defendan tidak memberi apa-apa sebabpun kerana apa ia tidak menandatangani cagaran, itu selain dari bahawa ia tidak diharuskan (obliged) berbuat demikian. Pada pendapat saya memang defendan tidak diharuskan, tetapi apakah plaintif masih dipersalahkan kerana dikatakan tidak mematuhi perjanjian dan apakah defendan telah gagal membuat pembayaran yang diharuskan kepada pihak Bank yang kini terpaksa merampas tanah plaintif untuk dijual.

Apa yang agak ganjil ialah pihak peguam defendan di dalam hujahnya tidak sedikitpun menyentuh atas kegagalan defendan mengadakan cagaran itu, sebaliknya ia membangkitkan soal penyewaan yang dikatakan tidak dibenarkan oleh pihak plaintif, yang rasmi. Soal penyewaan ternyata bergantung kepada pihak bank sebagai pemegang cagar bersetuju menyewakannya dan seharusnya bergantung kepada kedudukan bahawa pihak defendan telah menjelaskan segala pembayaran yang disyaratkan di bawah perjanjian kedua itu, sebanyak RM1,000 sebulan yang mana jelas telah tidak dilakukan kerana tanah bangunan itu telah dirampas. Bagaimanakah pihak bank mahu membenarkan penyewaan itu. Walau bagaimanapun, pihak defendan tidak boleh mempertikaikan bahawa penyewaan secara tidak langsung telah ujud semenjak dari 1 Disember 1982 lagi dan defendan telah menyewakannya kepada pihak umum dan mengutip sewanya. Ia telah gagal membayar bayaran-bayaran yang disyaratkan di bawah perjanjiannya dengan pihak plaintif kepada pihak bank dengan tidak memberi apa-apa sebab, selain dari sebab-sebab yang telah saya sentuh di atas tadi yang tidak dapat diterima. Saya memutuskan oleh itu bahawa permohonan ini dibenarkan dengan bayaran kos.

Also found at [1990] 2 CLJ 570